

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 02ª Vara Cível
Professora Francisca Piragibe, 80, Fórum – CEP: 22760-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.
e-mail: jpa02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Despejo por falta de pagamento proposta por **ADELINO DOS SANTOS VIEIRA** em face de **AM DA SILVA SOROCABA ME E OUTROS - Processo nº. 0014532-11.2004.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **AM DA SILVA SOROCABA ME, SÉRGIO LACERDA DOS SANTOS e IVANA CRISTINA BRAGA DOS SANTOS, na forma do Art. 889, Inciso I c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **05/06/2025** a partir das **13:00 horas**, com encerramento às 13:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilões Eletrônicos - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico - suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10/06/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação – Art. 891, §Único do CPC, que estará aberto na forma on-line, o imóvel penhorado às fls. 311 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 348, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO, NA FORMA ABAIXO:** Ao(s) 24 dia(s) do mês de AGOSTO do ano de 2023, às 15:00, em cumprimento do Mandado de AVALIAÇÃO compareci/comparecemos **RUA ADALGISA NERI, 200**, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) **AVALIAÇÃO DO REFERIDO IMÓVEL EM R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil reais)**, trata-se de uma casa de dois pavimentos, com três quartos, sendo uma suíte, cozinha, banheiro e piscina. O imóvel é situado em um condomínio fechado, com asfalto e saneamento, distante de área de risco. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Ofício do Registro Geral de Imóveis - matriculado sob o nº. 166.748, assim descrito, RUA PROJETADA 3, LOTE 01 da QUARDA “C” do PA 35.602 constando no ato; **R.03 COMPRA E VENDA:** Em favor de SERGIO LACERDA DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, IFP 05.627.388-1, CPF 880.422.007-49, residente nesta cidade. RJ, 28/02/1992; **AV.04 CASAMENTO:** Fica averbado o casamento de SERGIO LACERDA DOS SANTOS e IVANA CRISTINA BRAGA, realizado em 04/09/93, pelo regime de comunhão parcial de bens, passando a assinar IVANA CRISTINA BRAGA DOS SANTOS. RJ, 29/06/2007; **AV.05 CAUÇÃO:** Para da locação contratada do imóvel situado na Avenida das Américas 500/Loja 129, bloco 16. RJ, 29/06/2007; **R.06 PENHORA EM 1º GRAU:** Pelo certidão de 07/08/14 da 5ª Vara Cível de Jacarepaguá – RJ, prenotada em 27/08/14 fica registrada a PENHORA EM 1º GRAU do imóvel para garantia da dívida no valor de R\$77.841,31 decidida nos autos da ação de execução de título extrajudicial movida por MARIA DA CONCEIÇÃO CARVALHO ESTRELLA em face de SERGIO LACERDA DOS SANTOS e IVANA CRISTINA BRAGA DOS SANTOS (Processo nº 0012285-29.2010.8.19.0209). RJ, 05/09/2014; **R.07 PENHORA EM 2º GRAU:** Oriunda da mencionada ação. RJ, 28/12/23;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.492646-3. Área edificada de 477 m2.

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutica, o imóvel apresenta **débito de IPTU** nos exercícios de 2024 e 2025, perfazendo o total de **R\$ 17.324,67**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Inscrição nº 3400508-2, do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à **Taxa de Incêndio**, apresenta débitos nos exercícios de 2023 e 2024, no total de **R\$ 626,65**.

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, REsp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

- **Condições de Venda:** O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento será à vista, ou caução de 30% através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário – PIX, sendo os 70% no prazo de 05 dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro. Autorizo, desde já, aos funcionários do leiloeiro nomeado a providenciar o cadastro de interessados e o transporte dos bens móveis ao depósito próprio, mediante a assinatura de termo de guarda lavrado nos autos, assim como a visitação deste pelos interessados, acompanhados dos funcionários do leiloeiro e de força policial, em caso de resistência, mediante solicitação.

- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimido assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

– E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: **www.gustavoleiloeiro.com.br**, e **www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 28 dias do mês de abril do ano de 2025. Eu, Alessandra Mendes Viana – Chefe da Serventia – mat. 01/23125, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dr. Livingstone dos Santos Silva Filho – Juiz de Direito.